MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2004

Citazzjoni Numru. 52/1997/1

Anton u Maria konjugi Bezzina

-vs-

Paul u Margot konjugi Portelli, Mario u Carol konjugi Vassallo u John Mizzi ghall-interess li jista' jkollu

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-flat internament markat bin-numru 2, (qabel numru 4) formanti parti minn blokk ta' erba' (4) flats bla numru u jgib l-isem "Dar il-Menqa", f'Ghar Qawqla Street, Marsalforn, sovrapost ghall-flat fl-istess block numru 4, u ghandu in komun mal-flat numru 1 ta' l-istess block l-bieb, bitha, spazju u tromba tat-tarag, bid-dritt personali tal-proprjetarju tal-flat numru 4, li jzomm fuq il-bejt tal-flat ta' l-

esponenti tank ta’ l-ilma u antenna tat-television altrimenti liberu u frank.

Illi l-konvenuti Portelli xtraw minghand certu Eric Pace Bonello l-flats numru 3 u 4 ta’ l-istess block li jigu sottostanti ghall-flats numri 1 u 2 b’kuntratt tal-4 ta’ Dicembru 1981 atti Nutar Michael Refalo.

Illi b’kuntratt tal-11 ta’ Ottubru 1995 atti Nutar Enzo Dimech il-konvenuti Portelli bieghu lill-konvenuti Vassallo z-zewg flats numru 3 u 4 f’liema bejgh inkludew illegalment l-bitha komuni ghall-flats numru 2 u 1 bl-art tahtha, kif ukoll id-dritt tat-tgawdija in komun maz-zewg flats 1 u 2 tal-kaxxa tat-tarag, u bid-dritt tal-uzu normali tal-ghola bejt ta’ l-imsemmi korp ta’ bini.

Illi f’xi zmien qabel ma bieghu lill-konvenuti Vassallo l-konvenuti Portelli kienu illegalment u abbuzivament fethu bieb mill-flat numru 3 ghall-bitha komuni bejn iz-zewg flats 1 u 2 u mbarraw il-bieb li kien hemm mill-kaxxa tat-tarag ghall-istess bitha b’mod illi ssegregawha u ppossessaw ruhhom minnha illegalment u vjolentement.

Illi t-trasferiment tal-bitha kif ukoll id-drittijiet fuq imsemmija bil-kuntratt tal-11 ta’ Ottubru 1995 atti Nutar Enzo Dimech, mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo huwa null u illegali u ghalhekk bla ebda effett billi dawn qatt ma kienu parti mill-flats 3 u 4 u huma drittijiet li jappartjenu esklussivament lill-flats numru 1 u 2.

Illi l-konvenut John Mizzi huwa l-attwali proprjetarju tal-flat numru 1 u ghalhekk gie mharrek f’din il-kawza ghall-interess li jista’ jkollu.

Illi l-atturi nterpellaw inutilment lill-konvenuti Portelli u Vassallo b’ittra ufficjali tat-8 ta’ Novembru 1996 sabiex jersqu ghall-kuntratt korrettorju u jghalqu l-bieb li fethu fil-bitha u jifthu dak li gie maghluq.

Talbu li din l-Qorti:

1. tiddeciedi u tiddikjara illi l-bitha mibjugha mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo bil-blat tahtha hija parti integrali u komuni tal-flats numri 1 u 2 tal-blokk ta' flats maghruf bhala "Dar il-Menqa", Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, u ghalhekk ta' proprjeta' esklussiva u assoluta ta' l-atturi u l-konvenuti John Mizzi u konsegwentement ma setghetx tigi trasferita mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo;

2. illi l-flats numri 3 u 4 qatt ma kellhom l-uzu tal-kaxxa tat-tarag li hija komuni mal-flats numri 1 u 2 kif ukoll m'ghandhomx ebda dritt li jaghmlu uzu normali ta' l-istess kaxxa tat-tarag u tal-bejt fuq il-flats numru 1 u 2 imma l-proprjetarji ta' dawn il-flats ghandhom biss id-dritt li jpoggu tank ta' l-ilma u antenna tat-television fuq l-istess bejt u ghalhekk anke dawn id-drittijiet moghtija bl-imsemmi kuntratt tan-Nutar Dimech huma nulli u bla ebda effett;

3. tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt tan-Nutar Enzo Dimech tal-11 ta' Ottubru 1995 li bih gew trasferiti il-flats numru 3 u 4 mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo, f'dan is-sens u cioe' billi jigu eskluzi mill-imsemmi trasferiment il-bitha u d-drittijiet fuq imsemmija;

4. tinnomina Nutar biex jippublika l-kuntratt korrettorju fil-gurnata, hin u lok li jigi ordnat minnha kif ukoll kuraturi deputati ghall-eventwali kontumaci;

5. Jigu kkundannati minn din il-Qorti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jghalqu b'mod permanenti l-bieb li nfetah ghal gol-bitha fuq imsemmija u jergghu jifthu il-bieb li gie maghluq mill-istess bitha ghall-fetha tal-kaxxa tat-tarag fil-flats 1 u 2 tal-imsemmi block;

6. U fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghlijiet necessarji biex isir dan huma stess u a spejjez tal-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-konjugi Portelli u Vassallo fejn eccepew:

1. illi fl-ewwel lok, m'huwiex moghti dritt ta' azzjoni lill-atturi odjerni fuq il-bitha de quo, stante illi din kienet fil-pussess ta' l-eccipjenti Portelli u ta' l-awturi fit-titolu taghhom minn ferm qabel ma' l-atturi odjerni akkwistaw il-proprjeta' taghhom, u ghalhekk gialadarba fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-istess atturi m'hemmx inkluz ukoll id-dritt litigjuz ghall-istess bitha, jonqos fl-atturi odjerni l-interess guridiku necessarju sabiex huma jkunu jistghu jistitwixxu din il-kawza. Kwindi l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu jirrigwarda din l-istess bitha.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-imsemmija bitha kienet sa mill-bidu nett illi l-korp ta' bini "Dar il-Menqa" gie konvertit fi flats, tifforma parti integrali mill-flat illum proprjeta' tal-konvenuti konjugi Vassallo, u lanqas huwa veru illi xi darba kien jezisti xi bieb mill-kaxxa tat-tarag ghall-istess bitha. Kwindi t-talbiet ta' l-atturi nkwantu jirrigwardaw din il-bitha - sia l-allegazzjoni illi din il-bitha hija proprjeta' esklussiva ta' l-atturi u tal-konvenut John Mizzi, kif ukoll il-pretensjoni illi mill-kaxxa tat-tarag tal-flats ta' l-atturi u tal-konvenut John Mizzi jinfetah xi bieb ghal din il-bitha, kif ukoll it-talba sabiex l-eccipjenti jaghlqu l-bieb illi huma ghandhom ghal go din l-istess bitha - huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt.

3. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, illum il-bitha de quo giet akkwistata mill-konvenuti eccipjenti bis-sahha ta' l-uzukapjone akkwisittiva ta' ghaxar snin stante illi l-istess giet posseduta l-ewwel mill-atturi fit-titolu tal-konvenuti eccipjenti, imbaghad mill-konvenuti Portelli, u wara mill-konvenuti Vassallo dejjem "animo domini", pubbblikament, mhux interrottament, pacifikament, u b'mod mhux ambigwu, bis-sahha ta' titolu u in bona fede sa minn qabel id-data tal-pubbblikazzjoni tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-erbgha (4) ta' Dicembru elf disa' mija wiehed u tmenin (1981).

4. Illi t-talbiet ta’ l-atturi rigward id-dritt ta’ tgawdija in komun maz-zewg flats 1 u 2 tal-kaxxa tat-tarag u d-dritt tal-uzu normali tal-ghola bejt ta’ l-imsemmi korp ta’ bini huma fl-ewwel lok intempestivi u l-esponenti m’ghandhom ibatu ebda parti mill-ispejjez ta’ dan il-gudizzju f’dan ir-rigward, stante illi qatt qabel il-prezentata ta’ din il-kawza l-atturi m’avzawx lill-konvenuti eccipjenti jew xi hadd minnhom bil-pretensjonijiet taghhom f’dan ir-rigward. Tant illi fl-ittra ufficjali taghhom tat-8 ta’ Novembru 1996, l-atturi semmew biss il-kwistjoni tal-proprjeta’ tal-bitha u xejn aktar.

5. Illi jinghad ukoll ghall-ezattezza illi d-dritt spettanti lill-flats 3 u 4 fuq l-oghla bejt ma hux biss “dritt personali tal-proprjetarju li jzomm tank ta’ l-ilma u antenna tat-televizjoni” izda ai termini tal-kuntratt tas-sitta u ghoxrin (26) ta’ Ottubru 1979 in atti Nutar Dottor Bonello du Puis, id-dritt de quo huwa deskritt kif gej:

“having their own water tanks on the roof of the overlying flats and with a right of access to the said roof for the maintenance of same”.

Mentri fil-kuntratt tan-Nutar Felix Abela tat-tlieta ta’ Frar elf disa’ mija tlieta u tmenin (3.2.1983) hemm stipulat illi:

“It is agreed that the flats numbered three and four have the right to keep on the roof of the flats one and two a water tank and a television antenna”.

6. Salvi eccezzjonjijiet ultrjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda annessa.

Rat folio 39, illi din il-Qorti, diversament preseduta, kienet innominat lill-Avukat Christopher Said bhala Perit Legali;

Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi Avukat esebita folio 89 et seq fejn hemm migbura x-xhieda li giet prodotta u l-verbal tal-access li nzamm mill-istess Perit Legali;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluzi n-noti tal-osservazzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Il-kawza tikkoncerna r-rivendika ta' bitha mill-atturi fil-pussess tal-konvenuti, l-konjugi Vassallo, u l-estensjoni tad-dritt ta' uzu mill-istess konvenuti tal-kaxxa tat-tarag u l-bejt li qieghed fuq l-appartamenti internament enumerati wiehed (1) u tnejn (2) tal-korp ta' appartamenti li jgib l-isem "Dar il-Menqa" fi Triq Ghar Qawqla, Marsalforn, liema korp kien jikkonsisti f'erba' appartamenti, li apparti dawk gja imsemmija, li allura kienu fil-pjan ta' fuq, kien hemm zewg appartamenti isfel enumerati tlieta (3) u erba (4). L-atturi huma l-proprjetarji tal-appartament enumerat tnejn u l-konvenuti huma proprjetarji in kwantu ghall-appartament enumerat tlieta u erba (li gew kongunti ma xulxin) tal-konvenuti l-konjugi Vassallo, u in kwantu ghall-appartament enumerat wiehed tal-konvenut l-iehor John Mizzi. Dan ta' l-ahhar gie imharrek "ghall-interess li jista' jkollu" u ghazel li ma jiehu ebda parti f'dawn il-proceduri tant illi anke naqas illi jintavola nota tal-eccezzjonijiet. In verita' l-vertenza tista' tinteressah a xelta tieghu stante illi f'kull kaz hu qatt ma jista' jigi kkundannat li jesegwixxi xi haga jew li jadempixxi xi obbligu marbut ma' din il-vertenza li tirrigwarda l-atturi u l-konvenuti Vassallo.

Ai fini tad-determinazzjoni tal-kawza hu essenzjali, fl-ewwel lok, li jinghata l-isfond taghha, b'referenza succinta ghall-atti, li almenu ghall-dawk li jolqtu din il-kawza, huma esebiti. F'dan il-kuntest, u sa hawn ma jirrizultax li hemm xi kontestazzjoni bejn il-partijiet, jinghad li fl-24 ta' Novembru 1966, l-awtur tal-kontendenti, certu Alick Lowe, kien xtara dar Marsalforn, ossija "Dar il-Menqa" bil-bieb principali ghal fuq Triq Ghar Qawqla. Xi zmien wara, dan l-akkwirent kien ikkonverta din id-dar f'erba' appartamenti b'entraturi separati u man mano beda ibieghhom. Bhala fatt, mhux kontestat dak li affermaw l-atturi fin-nota tal-

osservazzjonijiet taghhom li b'din il-konversjoni l-appartament numru 4 gie bil-bieb tieghu dak originali ta' Triq Ghar Qawqla, l-appartament numru 3 infetahlu bieb ghalih fil-passagg ta' wara l-knisja, waqt illi z-zewg appartamenti l-ohra, li kienu nbnew godda fuq il-pjan sovrapost ghall-ahhar imsemmija appartamenti, saritilhom entratura komuni mill-bieb originali li kien hemm fil-passagg ta' wara l-knisja. Intant, it-trasferimenti tal-appartamenti mill-imsemmi Lowe saru fis-segwenza kif ser jinghad:

- fis-26 ta' Ottubru 1979 (folio 15 et seq), hu biegh l-appartamenti interni enumerati tlieta u erbgha lis-socjeta' Brittannia Estates Limited liema bejgh huwa deskritt kif isegwi:

" the said flats underlie flats one and two of the said block and enjoy a right of servitude overlooking an open stairwell to flats one and two, having their own water tanks on the roof of the overlying flats with a right of access to the said roof for the maintenance of same, the said flat four has an enumbered independent entrance from the said alley. The flats transferred are better shown bordered in red and blue on the attached plan "B" for registration and safekeeping".

- fit-3 ta' Frar 1983 biegh l-appartament intern enumerat tnejn (folio 11 et seq tal-process) li fil-parti rilevanti, ai fini ta' dan il-gudikat, jiddiskrivi l-bejgh ta' dan l-appartament bhala li:

" this flat number two and the other flat number one overlie the ground floor flats three and four and share in common the yard and an open staircase or flight of steps which common parts herein mentioned shall be maintained at the expense of both the owners of the flats number one and two and no alterations or additions can be made to these common parts. It is agreed that the flats numbered three and four have the right to keep on the roof of the flats one and two a water tank and a television antenna but each one of the flats numbered one and two has its own airspace. Apart from what is stated above the

flat number two is hereby transferred free and unencumbered, in vacant possession and decontrolled and with all its rights and appurtenances”

- *fit-18 ta’ Gunju 1985 biegh l-appartament internament enumerat numru wiehed (folio 71 et seq tal-process) liema appartament inghata d-deskrizzjoni segwenti:*

“ the said flat is accessible from an entrance in a private passage behind Marsalforn church and leading to Ghar Qawqla Street and has in common with flat number two (2) of the same block, the said entrance, a yard and open stairway. It also has a spiral stairway up to the roof and up to a door opening to Marina Street. No alterations or additions may be made to the common parts without the consent of the owners of flat number two and said common parts are to be maintained and repaired at the common expense of the owners of flats numbered one and two”.

Illi fattur ta’ rilevanza sinifikanti, ghal dak li jirrigwarda r-rivendika, hija l-pjanta esebita folio 70, u formanti parti mill-kuntratt tas-26 ta’ Ottubru 1979, fejn kien gie delinjat b’kuluri differenti l-ambjenti u l-estensjoni tal-appartamenti tlieta u erba in kontradistinzjoni ghall-ambjenti u z-zewg appartamenti l-ohra.

Issa a bazi ta’ l-aforisma *“nemo dat quod non habet*” huwa evidenti li t-trasferimenti li segwew dawk fuq citati ma setghawx jikkonferixxu aktar milli kien gie koncess lill-koncedent rispettiv ghab-bazi tal-kuntratt tal-akkwist tieghu. Il-punt, ghalhekk, marbut mar-rivendika, hu jekk il-bitha, in virtu’ tal-kuntratti u xejn izjed, kinitx intiza bhala komproprjeta’ tal-appartamenti kollha, jew kinitx esklusiva in komproprjeta’ tal-appartamenti wiehed u tnejn, u dan gialadarba hu eskluz bl-aktar mod assolut li kienet l-istess bitha tifforma parti esklussiva ta’ xi wiehed mill-erba’ appartamenti. Fil-fehma ta’ din il-Qorti ghandu jkun wisq car li hija t-tieni ipotesi, cioe’ li l-bitha hi esklussiva in komproprjeta’ tal-appartament wiehed u tnejn li treggi, imsahha din it-tezi ukoll mill-verbal tal-access tal-abbli

perit legali f'dik il-parti fejn gie riskontrat bieb li nghalaq bil-gebel fil-kaxxa tat-tarag (folio 115). Intant, il-konvenuti eccepew ulterjorment li akkwistaw il-proprjeta' tal-bitha tramite l-preskrizzjoni akkwisittiva. Din il-preskrizzjoni hi kontemplata fl-Artikolu 2140 sa 2142 tal-Kap 16. Huwa car li fin-nuqqas ta' titolu tal-konvenuti Portelli, l-awturi tal-konvenuti l-ohra Vassallo, jew wkoll ta' xi titolu pre-ezistenti ghall-awturi tal-imsemmija Portelli, din il-preskrizzjoni ma tistax tapplika fil-konfront ta' Portelli u lanqas jirrizulta li tista' tkun ta' beneficcju lill-konvenuti Vassallo billi mill-akkwist taghhom hu palesi li ma ghaddewx l-ghaxar snin u dan fuq l-iskorta ta' l-Artikolu 2141 tac-citat Kap 16. Fuq dan il-punt ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx mal-abbli perit legali pero' taqbel mal-konkluzjonijiet tieghu l-ohra kollha u a skans ta' ripettizzjoni tadotthom fl-intier taghhom hlief u sa fejn l-istess perit legali kkonkluda li l-ewwel talba tal-atturi m'ghandhiex tigi akkolta. Fir-rigward din l-ewwel talba l-atturi talbu decizjoni u dikjarazzjoni illi l-bitha mibjugha mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo bil-blat tahtha hija parti integrali u komuni tal-appartamenti wiehed u tnejn … u ghalhekk ta' proprjeta' esklussiva u assoluta tal-atturi u l-konvenut John Mizzi u konsegwentement ma setghetx tigi trasferita mill-konvenuti Portelli lill-konvenuti Vassallo [permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1995] li hu proprju dak li din il-Qorti esponiet hawn fuq irriskontrat. Mill-kumplament, pero', taqbel u tadotta l-konkluzzjonijiet tal-perit legali partikolarment fejn jirrigwarda l-uzu tal-bejt u t-tarag fejn hemm minnu affermat illi mill-kuntratti "mkien ma jirrizulta illi l-flats numri tlieta u erbgha qatt kellhom id-dritt ta' tgawdija in komuni maz-zewg flats bin numri wiehed u tnejn tal-kaxxa tat-tarag u tad-dritt tal-uzu normali tal-oghla bejt ta' l-imsemmi korp ta' bini. Anzi mill-istess kuntratti jidher illi d-dritt spettanti lill-flats bin-numru tlieta u erbgha huwa biss dritt personali tal-proprjetarju li jzomm tank tal-ilma u antenna tat-televizjoni fuq l-oghla bejt" [bid-dritt konsegwenzjali ta' manutenzjoni taghhom]. D'altronde l-konvenuti ma jidhrux li qeghdin tant jikkontestaw dan il-fatt izda opponew l-ispejjez liema opposizzjoni pero' din il-Qorti ma ssib ebda fondament la logiku u la legali li takkolji.

Ghalhekk, u fuq l-iskorta ta' dak hawn fuq espost, qeghdha tiddeciedi l-kawza billi tilqa' it-talbiet tal-atturi u ghall-finijiet tar-raba u l-hames talba qeghdha tinnomina lin-Nutar Josianne Cini sabiex tippublika l-kuntratt korrettorju relattiv ghall-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1995 atti Nutar Enzo Dimech, rispekjanti din is-sentenza, f'dik il-gurnata, hin u lok li jigu ndikati permezz ta' rikors b'notifika lill-konvenuti l-ohra kollha, u ghall-fini tal-hames talba tinnomina lil-Avukat Joseph Grech biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq dan l-att korrettorju.

L-ispejjez jibqghu a karigu tal-konvenuti Portelli u Vassallo.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Regis

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------